令和６年１０月改訂

所有者不明土地・建物管理命令申立てについてのＱ＆Ａ

大阪地方裁判所第４民事部

以下は、手続に関する基本的、一般的な説明になります。事案によって、その個別の事情等の違いに基づく判断等があることはご留意ください。また、大阪地方裁判所第４民事部に申し立てることを前提とした説明であることもご留意ください。

Ｑ１　所有者不明土地・建物管理命令とはどのようなものですか。

不動産の所有者を知ることができず、又は所有者が所在不明となっている土地・建物（以下「所有者不明土地・建物」という。）を対象として（不動産が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない共有持分が対象）、効率的かつ適切な管理を実現し、円滑・適正な利用を図るために（例えば、草木の剪定、不法投棄物の処分、倒壊の危険がある建物の解体など）、利害関係人が地方裁判所に対し、管理人による当該所有者不明土地・建物の管理を求める手続です（民法２６４条の２、２６４条の８）。

Ｑ２　土地とその土地上の建物について管理命令を求めたい場合、どのような申立てをする必要がありますか。

裁判所に申立書と資料等を提出する必要があります。

概要ですが、申立書には、申立人、不明所有者や対象不動産等を記載し、申立ての趣旨、原因や申立てを理由づける事実等の法令上必要な事項を記載する必要があります。

資料等としては、法令上提出が必要とされる書類や申立てを理由づける事実に関する資料その他手続の円滑な進行を図るため必要な資料などが必要です。

また、所有者不明土地・建物管理命令の申立ては、対象となる不動産ごとにする必要があります。そのため、土地とその土地上の建物について管理命令の発令を求める場合は、土地及び建物それぞれについて申立てをしてください。

なお、複数の不動産について申立てをする場合、裁判を求める事項が同一の事実上及び法律上の原因に基づくときは、一通の申立書で申し立てることができます（非訟事件手続法４３条３項）。

Ｑ３　マンションなどの区分所有建物について申し立てることができますか。

区分所有建物については、所有者不明建物管理制度が適用されないため（建物の区分所有等に関する法律６条４項）、マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、所有者不明建物管理命令の申立てをすることはできません。

なお、マンション以外では、棟割長屋（連棟式建物）などが区分所有建物に該当する場合があります。

Ｑ４　どのような人が申立てをすることができますか。

申立ての対象となる不動産の管理に関して利害関係を有する人が申し立てることができます（民法２６４条の２第１項、民法２６４条の８第１項）。

具体的には個別事案に応じ裁判所が判断しますが、例えば、所有者不明土地・建物が適切に管理されないために不利益を被るおそれのある隣接地所有者や、共有者の一部が不特定又は所在不明となった共有者、土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者、購入計画に具体性があり土地建物の利用に利害が認められる民間の購入希望者などは利害関係人に当たり得ると考えられます。

Ｑ５　申立てはどこにすればよいですか。

所有者不明土地・建物管理命令に係る土地・建物の所在地を管轄する地方裁判所（非訟事件手続法９０条１項）です。大阪府内の裁判所の管轄区域については、次のページをご参照ください。

https://www.courts.go.jp/saiban/tetuzuki/kankatu/osaka/index.html

Ｑ６　申立てにはどのような費用が必要ですか。

１　申立手数料

申立ての対象となる土地・建物（共有持分の場合はその持分）の個数１個につき

１０００円

ご不明な場合は、裁判所までお問い合わせください。

申立手数料に相当する額の収入印紙を、申立書とともに提出してください。

２　郵便切手　６１５０円

（内訳：５００円×４枚、１１０円×１５枚、１００円×１５枚、５０円×１１枚、

２０円×１５枚、１０円×１５枚）

申立書とともに提出してください。

手続に必要な郵便に使用しますが、手続の途中で不足する場合は追加で納付していただくことがあります。また、残った切手は、手続終了後に返還します。

３　予納金

手続に必要な金銭を裁判所に納めていただきます。

具体的には、

官報公告費用

管理のための費用

例えば、樹木の剪定等に要する費用、対象不動産の売買などの事務手続に要する費用など管理のために必要と見込まれる費用

管理人の報酬など

具体的な金額、納付方法については、申立てを受けてからその内容を検討し、予定さ

れる管理業務の内容や管理に要する期間等の様々な事情を勘案した上で、裁判官が判断し、後日、担当書記官からご連絡します。

※　管理のために見込まれる費用の算出のために、申立て段階で申立人に見積りをしてもらうことがあります。

※　裁判所からの連絡後、相当の期間内に予納金が納付されなかった場合、申立てが却下される場合があります。

※　管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金を返還します。

※　当初の見通しを上回る費用等が必要となった場合等は、予納金の追納をお願いする場合があります。

４　登記嘱託に必要な登録免許税

管理命令が発令された場合、その管理命令の登記嘱託に必要な登録免許税として、申立ての対象となる土地・建物の不動産の価格の１０００分の４の金額（登録免許税法別表第一の一（五）、同法１１条）が必要となります。

※　対象不動産の価格は、原則として固定資産評価証明書によって算出します。申立人において対象不動産の固定資産評価証明書が取得できない場合は、申立て段階では、具体的な登録免許税額は計算できません。

※　裁判所から必要な登録免許税の額の連絡があった場合は、速やかにご提出ください。

※　納付方法は、金融機関で納付した領収証書又は収入印紙を裁判所に提出していただきますが（登録免許税法２３条、登録免許税施行令２９条１号から３号）、裁判所からの連絡の際にお尋ねください。

Ｑ７　申立ての要件はどのようなものですか。

所有者不明土地・建物管理命令の要件は、①申立人が利害関係人に該当すること（Ｑ４）、②土地・建物の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないこと（Ｑ８）、③管理命令の必要があると認められること、です（民法２６４条の２、２６４条の８）。

ただし、手続が進行していく中で、所有者からの異議の届出がないことなども管理命令を発令するために必要ですので、これらの要件を満たせば必ず管理命令が発令されるというわけではありません。

Ｑ８　「土地・建物の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないこと」とはどういう場合を指しますか。また、どのような調査をして、どのような資料を提出する必要がありますか。

「土地・建物の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないこと」とは、一般的には、必要な調査を尽くしても、所有者が特定できない、又は所有者の所在が不明であることを指すと考えられます。

個別の事案についてこれに該当するかどうかは、その具体的な事情、調査内容などに基づいて裁判所が判断することになります。

調査については、事案に応じて様々な調査がありうるところですが、一般的には、まずは不動産登記記録上の住所を手掛かりにして、住民票、必要に応じて戸籍、除籍、改製原戸籍等の調査を行っていただき、判明している住所について郵便による調査、現地調査（例えば、これまでの不動産の利用や人の出入り状況などについて、周辺住民に聞き取り調査を行うことが考えられます。）を行うことが必要です。

不明所有者が法人の場合は、不動産登記記録上の所在地を手掛かりに、商業登記から得られる本店所在地、役員の住所等についての調査を行うのが一般的です。

申立人が対象不動産の固定資産評価証明書を取得できる場合、その証明書中に不動産登記などに表れていない不明所有者の住所が記載されているときは、その住所を調査することも考えられます。

その他、申立準備や調査の過程で判明した個別の事情に基づく調査もありうるところです（例えば、過去の住宅地図上に居住者の氏名が記載されていることがあり、所有者探索の端緒となることもあります。）。

申立書提出後においても、裁判所がその内容を検討し、追加の調査をお願いすることがあります。

資料については、調査の過程で判明した事情を報告書の形でまとめて、併せて申立人において調査の過程で収集した資料を添付していただくことになります。資料に関しても、申立後に、裁判所がその内容を検討し、追加で提出をお願いすることがあります。

Ｑ９　「管理命令の必要があると認められること」とはどういう場合を指しますか。

「管理命令の必要があると認められること」とは、一般的には、管理命令の対象となる土地・建物について、その管理状況等から考えて、所有者不明土地・建物管理人による管理を命ずることが必要であり、かつ、相当であることを指すと考えられます。

どのような場合にこれに該当するかについては、個別の事情に基づいて、裁判所が判断することになります。

Ｑ１０　対象不動産の所有権の登記名義人が死亡している場合にも、申立てをすることはできますか。

申立ての準備の段階で、対象不動産の所有権の登記名義人が既に死亡していることが判明した場合、次のとおり、事案によって申立てをすることができる場合があります。

まず当該登記名義人の相続人の有無の調査をする必要があります。

そして、相続によって所有権を承継した相続人がいる場合で、その所在等が調査によって判明するときは、所有者を知ることができず又は所有者が所在不明となっている場合には該当しないと考えられますので、申立てをすることはできません。他方、相続人がいる場合でも、その所在等が調査によっても判明しないときは、当該相続人を不明所有者と

して、申立ての要件を満たすかどうかを検討していくことになります。

また、調査によっても登記名義人に相続人がいるかどうかが明らかでない場合、相続人はいるが全員相続放棄をしている場合などは、登記名義人の相続財産法人を不明所有者として申立てができないかを検討していただくことになります。

Ｑ１１　申立てに必要な書類はどのようなものですか。

申立てには、申立書と添付資料が必要です（申立書は副本一部、添付資料はそれぞれ写し一部も提出してください)。申立書の記載内容については、Ｑ７記載の要件や申立書サンプルを参照してください。必要な添付資料については、別紙の添付資料一覧を参照してください。

なお、申立て後に、裁判所から申立書の補充や資料の追加提出を求めることがあります。

Ｑ１２　　申立て後、どのように審理されますか。

１　申立て受付後、裁判所において、発令に必要な法律上の要件が備わっているかを提出された資料に基づき審理するほか、審問期日を開く場合があります。また、申立人に追加の調査・確認をお願いする場合があります。他にも、裁判所から照会などをする場合もあります。

２　Ｑ６でご説明したように、事案の内容を検討して必要な予納金額等を検討し、申立人に納付してもらいます。

３　上記の審理を踏まえて、裁判所は、概要として次の事項の公告を行います。

①所有者不明土地（建物）管理命令の申立てがあったこと、②裁判所が管理命令をすることについて異議があるときは、管理命令の対象となるべき土地（建物）又は共有持分を有する者は、裁判所が定める一定の期間までにその旨の届出をすべきこと、③②の届出がないときは、管理命令が発せられること、④申立人の氏名又は名称及び住所、⑤管理命令の対象となるべき土地（建物）又は共有持分、⑥管理命令の対象となるべき土地（建物）又は共有持分を有する者の氏名又は名称及び住所を、官報公告し、裁判所の掲示場に掲示します（異議申出期間は１か月以上)。

３　１から３までの結果等を踏まえ、申立てが要件を満たすと裁判所が判断した場合、管理命令を発令し、管理人を選任します。

Ｑ１３　管理人にはどのような人が選任されますか。

個別の事案における管理人の具体的な職務の内容を勘案して、適切に管理することができる者が選任されます。

申立人からの管理人の推薦については、公平かつ中立な立場で適切に管理することができる者を選任する必要があるため、原則としてお受けしていません。

Ｑ１４　申立人が対象不動産を買い取ることを希望している場合や対象建物の取壊しを希

望している場合、管理人が選任されれば必ずそのとおり行われるのでしょうか。

必ずそのとおりに行われるとは限りません。

管理人が対象不動産の売却を行う場合、裁判所の許可が必要になりますが、管理人としては、対象となる土地・建物の管理状況等を考慮して適正な土地・建物の管理の観点から売却することが相当かどうか、所有者が現れる可能性を踏まえて売却によって所有者の利益を害することにならないか、売却代金額が適正かどうかなど、様々な事情を検討することになります。

そして、裁判所は管理人の調査、検討結果を踏まえて、売却を許可するかどうかを検討します。

同様に、建物の取壊しについても、管理人が建物を取り壊すことが必要と認められるか、相当と認められるかなどを慎重に検討し、これを踏まえて裁判所も許可するかどうかを検討します。

これらの検討の結果、売却や取壊しが認められない場合があります。

※　国の行政機関の長又は地方公共団体の長（市町村長を含む。）による申立ての場合、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、空家等対策の推進に関する特別措置法等の適用により、申立ての要件等に異なる点があります。詳しくは、大阪地裁第４民事部までお問い合わせください。

以　上